

2025 年山东省政府专项债券（二十八期）
聊城市茌平区城投建设发展集团有限公司茌平现代职
业技术实训基地项目收益与融资平衡专项评价报告

鲁泰源会专审字〔2025〕58 号

2025 年 06 月

我们接受委托,对本项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》及相关部门提供的资料,由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、单位提供其他相关资料为基础,编制该项目现金流入预测说明。

二、基本假设

(一)国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;

(二)国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三)预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行,项目能够如期完工并交付使用;

(四)预测期内预测的各项收入能够顺利执行,收入均在正常范围内变动;

(五)项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础;

(六)预测期内不会受到重大或有负债不利影响;

(七)无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影

响。

三、项目基本情况

（一）项目情况简介

1、项目名称

聊城市茌平区城投建设发展集团有限公司茌平现代职业技术实训基地项目

2、立项单位

项目立项单位为聊城市茌平区城投建设发展集团有限公司。

聊城市茌平区城投建设发展集团有限公司，统一社会信用代码：91371523689489992D；类型：有限责任公司（国有独资）；注册资本：20630 万；法定代表人：刘成俊，成立日期：2009 年 06 月 03 日；住所：山东省聊城市茌平区振兴街道建设路 1396 号；经营范围：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；建设工程监理；建筑劳务分包；水利工程建设监理；旅游业务；道路货物运输（不含危险货物）；道路货物运输（网络货运）；城市配送运输服务（不含危险货物）；食品销售；食品互联网销售。一般项目：市政设施管理；土地整治服务；土地使用权租赁；旅游开发项目策划咨询；物业管理；物业服务评估；小微型客车租赁经营服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；森林公园管理；

城市公园管理；住房租赁；仓储设备租赁服务；建筑工程机械与设备租赁；停车场服务；非居住房地产租赁；体育场地设施工程施工；公园、景区小型设施娱乐活动；体育保障组织；游览景区管理；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；粮油仓储服务；农产品智能物流装备销售；机械设备租赁；集装箱租赁服务；计算机及通讯设备租赁。

3、项目规划审批

（1）2025年2月28日，在山东省投资项目在线审批监管平台完成了《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2502-371523-04-01-880628）；

（2）2025年3月，中国华西工程设计建设有限公司完成《茌平现代职业技术实训基地项目可行性研究报告》；

（3）2025年4月4日，取得聊城市茌平区自然资源和规划局出具的国有建设用地使用权（鲁〔2025〕茌平区不动产权第0001318号），权利人为聊城市茌平区城投建设发展集团有限公司。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于聊城市茌平区南外环以北、茌平植物园以东，项目占地39819.00平方米（约59.73亩），主要建设综合楼、

报告厅、学员餐厅、学员公寓、风雨操场等设施，总建筑面积为 44400.68 平方米；项目建成后可培训 4800 人。项目绿地率 30%、容积率 0.91、建筑密度 28%。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 4 月至 2027 年 3 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式：项目单位自有资金 27,833.00 元，发行专项债券 7,000.00 万元，其中：本期拟发行专项债券 3,200.00 万元，后期拟发行专项债券 3,800.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	34,833.00	100.00%	
一、资本金	27,833.00	79.90%	
（一）自有资金	27,833.00	79.90%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	7,000.00	20.10%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	3,200.00	9.19%	

(三) 后续拟发行专项债券	3,800.00	10.91%	
(四) 银行融资			

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

(一) 项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料,本项目现金流入主要为综合楼、报告厅、学员餐厅等总面积 44400.68 平方米房屋建筑物的整体租赁及物业服务现金流入。

1、整体租赁现金流入

项目主要建设综合楼、报告厅、学员餐厅、学员公寓、风雨操场等设施,总建筑面积为 44400.68 平方米,根据工程所处位置、周围环境并参照承租方具体运营情况,综合土地、各种规费、建筑安装成本以及房地产出租风险等因素,本项目租赁费用按 0.60 元/平方米·天,运营期第一年可出租面积按总面积的 60%计算,第二年及以后年度可出租面积按总面积的 95%计算,正常年度(第二年及以后年度)年租赁现金流入为 923.76 万元。

2、物业管理费现金流入

根据项目可行性研究报告及参考周边物业收费情况,物业管理费每年约 12 元/平方米,建筑面积 44400.68 平方米,运营期第一年可出租面积按总面积的 60%计算,第二年及以后年度可出租面积按总面积的 95%计算,正常年度(第二年及以后

年度)年物业服务现金流入为 39.51 万元。

(二) 项目成本预测

本项目成本主要包括工资及福利费、折旧费、修理费、燃料动力费及其他费用构成等。

1、工资及福利费

本项目劳动定员为 7 人,其中包含 5 名物业人员,平均工资 4 万元/年;2 名管理人员,平均工资 6 万元/年(预测运营期间工资及福利年增长率为 2%),职工福利费用按年工资总额的 14%计取,经测算,发债涵盖期内工资福利总额为 1,415.14 万元。

2、折旧及摊销费

按直线法计算折旧及摊销费,年限按 30 年预计,期末无残值,正常年折旧及摊销费 1,161.10 万元。

3、燃料动力费

本项目采取租赁的形式进行运营,因此在进行财务评价时,不考虑入驻企业的燃料动力费,只计工作人员的燃料动力费即日常办公所需的水、电费用,按目前市场不含税价格计算。项目实施后,预测期年均燃料动力费为 10.00 万元。

4、维修费

项目修理费用按固定资产折旧及摊销费的 1%测算,预测期年均维修费 11.61 万元。

5、其他费用

其他营业费用按年营业收入的 2%进行估算，年均其他营业费用为 19.27 万元。

（三）应付本息情况

本项目本期拟发行政府专项债券 3,200.00 万元，发行期限 30 年期，后续拟发行专项债券 3,800.00 万元，假设债券期限为 30 年，参考地方政府债券利息水平，假定本期及后续拟发行专项债券年利率为 4.00%，在债券存续期每半年支付一次利息，到期一次性还本。

表 2 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金 金额	新增本金 金额	本期偿还 本金金额	期末本金 余额	应付利息	还本付息 合计
2025 年		7,000.00		7,000.00	64.00	64.00
2026 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2027 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2028 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2029 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2030 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2031 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2032 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2033 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2034 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2035 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2036 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2037 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2038 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2039 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00

2040 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2041 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2042 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2043 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2044 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2045 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2046 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2047 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2048 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2049 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2050 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2051 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2052 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2053 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2054 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2055 年	7,000.00		7,000.00		216.00	7,216.00
合计		7,000.00	7,000.00		8,400.00	15,400.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 3 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	27579.89			608.38	963.27	963.27	963.27
经营活动支出	B	2590.55			67.36	78.09	78.83	79.59
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	$D=A-B-C$	24989.33			541.02	885.18	884.44	883.68
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	34209.00	16936.00	15553.00	1720.00			
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	$G=-E-F$	-34209.00	-16936.00	-15553.00	-1720.00			
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	27833.00	10000.00	15833.00	2000.00			
专项债券	I	7000.00	7000.00					
银行借款	J							
偿还债券本金	K	7000.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	8400.00	64.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	$O=H+I+J-K-L-M-N$	19433.00	16936.00	15553.00	1720.00	-280.00	-280.00	-280.00
四、期初现金	P					541.02	1146.21	1750.64
期内现金变动	$Q=D+G+O$	10213.33			541.02	605.18	604.44	603.68
五、期末现金	$R=P+Q$				541.02	1146.21	1750.64	2354.32

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
经营活动收入	A	963.27	963.27	963.27	963.27	963.27	963.27	963.27
经营活动支出	B	80.36	81.15	81.96	82.78	83.62	84.47	85.35
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	$D=A-B-C$	882.90	882.11	881.31	880.49	879.65	878.79	877.92
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E							
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	$G=-E-F$							
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K							
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	$O=H+I+J-K-L-M-N$	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00
四、期初现金	P	2354.32	2957.23	3559.34	4160.65	4761.14	5360.79	5959.58
期内现金变动	$Q=D+G+O$	602.90	602.11	601.31	600.49	599.65	598.79	597.92
五、期末现金	$R=P+Q$	2957.23	3559.34	4160.65	4761.14	5360.79	5959.58	6557.51

项目/年度	公式	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	963.27	963.27	963.27	963.27	963.27	963.27	963.27
经营活动支出	B	86.23	87.14	88.07	89.01	89.97	90.96	91.96
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	$D=A-B-C$	877.03	876.13	875.20	874.26	873.29	872.31	871.31
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E							
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	$G=-E-F$							
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K							
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	$O=H+I+J-K-L-M-N$	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00
四、期初现金	P	6557.51	7154.54	7750.67	8345.87	8940.13	9533.42	10125.73
期内现金变动	$Q=D+G+O$	597.03	596.13	595.20	594.26	593.29	592.31	591.31
五、期末现金	$R=P+Q$	7154.54	7750.67	8345.87	8940.13	9533.42	10125.73	10717.04

项目/年度	公式	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	963.27	963.27	963.27	963.27	963.27	963.27
经营活动支出	B	92.98	94.02	95.08	96.17	97.27	98.40
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	$D=A-B-C$	870.29	869.25	868.18	867.10	865.99	864.87
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	$G=-E-F$						
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K						
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	$O=H+I+J-K-L-M-N$	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00
四、期初现金	P	10717.04	11307.33	11896.58	12484.76	13071.86	13657.86
期内现金变动	$Q=D+G+O$	590.29	589.25	588.18	587.10	585.99	584.87
五、期末现金	$R=P+Q$	11307.33	11896.58	12484.76	13071.86	13657.86	14242.73

项目/年度	公式	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年		
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	963.27	963.27	963.27	963.27	963.27		
经营活动支出	B	99.55	100.73	101.92	103.14	104.39		
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	$D=A-B-C$	863.72	862.54	861.35	860.12	858.88		
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E							
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	$G=-E-F$							
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K					7000.00		
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	280.00	280.00	280.00	280.00	216.00		
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	$O=H+I+J-K-L-M-N$	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-7216.00		
四、期初现金	P	14242.73	14826.44	15408.98	15990.33	16570.45		
期内现金变动	$Q=D+G+O$	583.72	582.54	581.35	580.12	-6357.12		
五、期末现金	$R=P+Q$	14826.44	15408.98	15990.33	16570.45	10213.33		

（五）本息覆盖倍数

表 5 现金流覆盖情况表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	3,200.00	3,840.00	7,040.00	24,989.33
已发行债券				
后续拟发行债券	3,800.00	4,560.00	8,360.00	
银行贷款				
融资合计	7,000.00	8,400.00	15,400.00	
覆盖倍数	1.62			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 24,989.33 万元，融资本息合计 15,400.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.62。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据上述对项目的分析评价，本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

(此页无正文)

山东泰源会计师事务所有限公司



山东 聊城

注册会计师:



注册会计师: 张



2025 年 6 月 14 日



营业执照

统一社会信用代码

913715007657734272

扫描二维码
可查询企业信用信息
国家企业信用信息公示系统



(副本)

1-1

名称 山东新泰会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 郑殿明

经营范围 审计、会计报表审计、工程预、决算审计、工程造价、资产评估、税务咨询、财务咨询、企业管理咨询、企业内部控制评价、(依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 壹佰零陆万元整

成立日期 2004年08月13日

营业期限 2004年08月13日至 年 月 日

住所 山东省聊城市东昌府区湖南路北聊阳路东西安交通大学聊城科技园9号楼13层B1号



登记机关

2021年10月15日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：山东海源会计师事务所有限公司
首席合伙人：邓殿明
主任会计师：邓殿明
经营场所：山东省聊城市东昌府区湖南路北邻
阳路东西安交通大学聊城科技园9#
楼13层B1号

组织形式：有限责任
执业证书编号：37130017
批准执业文号：鲁财会[2004]38号
批准执业日期：2004年8月13日



说明

证书序号：0018840

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



2023年3月27日

中华人民共和国财政部制

